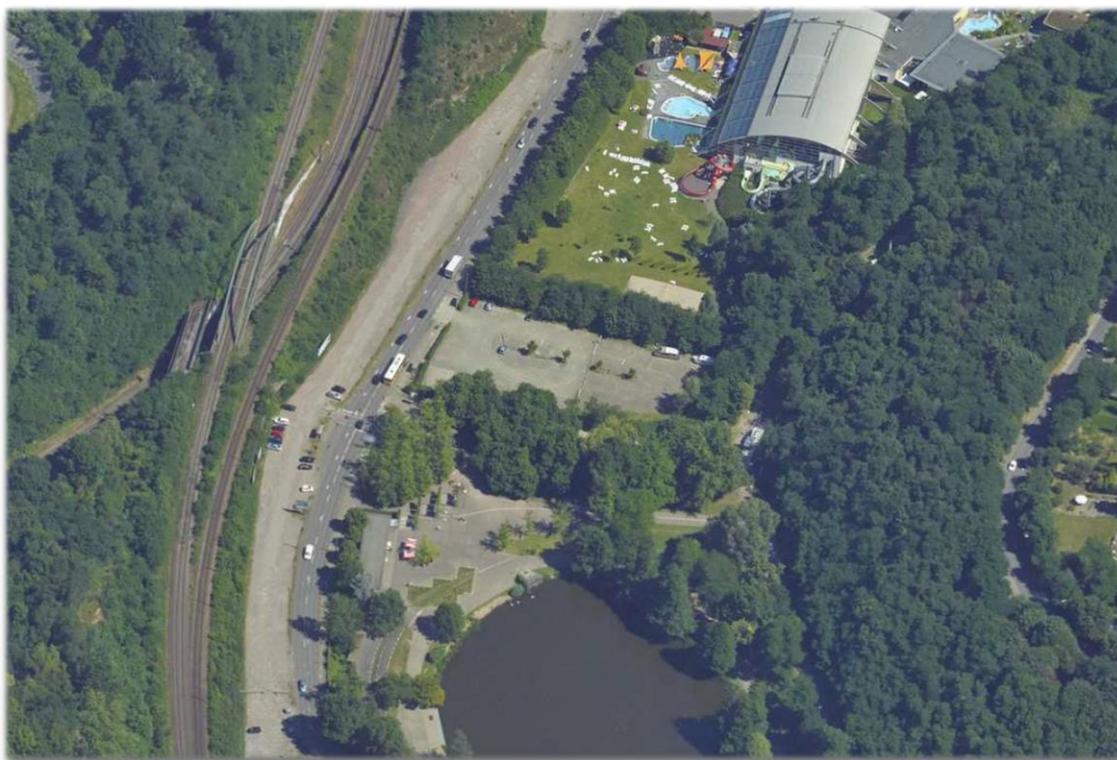


INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN Planung, Bau und Betrieb eines Reisemobilplatzes am Deutsch-Französischen Garten (DFG)



1. Ausgangslage & Projektansatz

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist als einziges Oberzentrum des Saarlands die größte städtetouristische Destination der Region, dabei deckt das touristische Angebot vielfältige Themenfelder für unterschiedliche Zielgruppen ab. Saarbrücken hat viel zu bieten – für Kulturinteressierte und Shoppingfans, für Genussmenschen und Familien, für Naturliebhaber und für alle, die sportlich aktiv oder ganz entspannt unterwegs sein wollen. Ergänzt wird diese Vielfalt durch unsere französisch geprägte Lebensart und die Fülle an Veranstaltungen, die für jeden Geschmack etwas bietet.

Die Attraktivität der Landeshauptstadt Saarbrücken für Gäste von außerhalb lässt sich an den steigenden Übernachtungszahlen und Gästeankünften ablesen. Hier konnten die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Tourismuswirtschaft eindrucksvoll überwunden werden und die touristischen Kennziffern übersteigen bereits seit vielen Monaten die Zahlen aus dem Rekordjahr 2019 sehr deutlich.

1.1. Entwicklung eines Reisemobilplatzes

Um auch den Gästen die mit dem Reisemobil anreisen ein ansprechendes Übernachtungsangebot zu machen, plant die Stadtverwaltung die Entwicklung des Platzes zwischen dem Erlebnisbad Calypso und dem Nordeingang des Deutsch-Französischen Gartens zu einem vollwertigen und voll ausgestatteten Reisemobilstellplatz. Dieser Platz soll ganzjährig betrieben werden. Aktuell wird der Platz bereits als provisorischer Reisemobilplatz genutzt, der aber in seiner Ausgestaltung und Ausstattung nicht den heutigen Qualitätsstandards genügt.

Mit Veröffentlichung dieser Ausschreibung laden wir interessierte Projektentwickler und Betreiber ein, eine Interessenbekundung einzureichen, die die Herrichtung, Ausgestaltung und den nachhaltigen Betrieb eines Reisemobilplatzes an diesem Standort umfasst.

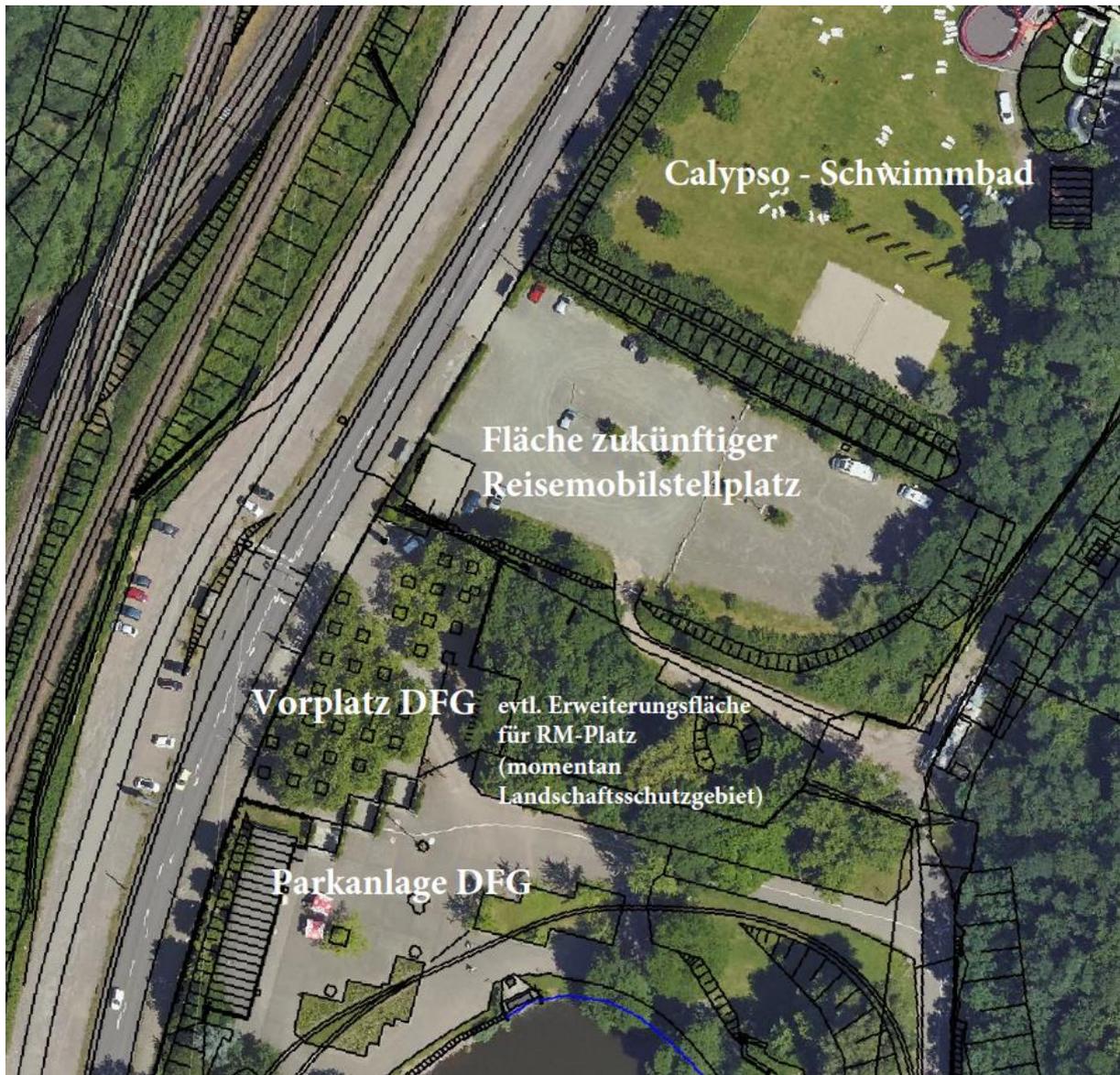
1.2. Lage des Areals

Das Areal befindet sich im Stadtbezirk Alt-Saarbrücken in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gartenanlage „Deutsch-Französischer Garten“ (DFG). Direkt angrenzend befindet sich das Erlebnisbad Calypso, das sich großer Beliebtheit erfreut. In der weiteren Umgebung finden sich außerdem zwei Hotelbetriebe (Victor's Residenz-Hotel und Hotel Crystal mit angegliederten Restaurants), eine Spielbank (Casino), weitere Gastronomiebetriebe und ein Lebensmittelmarkt. In direkter Nachbarschaft wird in den nächsten Jahren städtebaulich ein Großprojekt umgesetzt: das ehemalige Messegelände wird auf einer Fläche von 80.000 m² zu einem hoch attraktiven Gewerbegebiet „Quartier Schanzenberg“ entwickelt, das Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungssektor einen attraktiven Unternehmensstandort bietet.

Verkehrsinfrastrukturell ist das Gelände sehr gut an die Bundesautobahn A620 angeschlossen, die L273 („Deutschmühlental“) führt direkt an der Zufahrt des Geländes vorbei. Diese Landstraße mündet später in die Metzger Straße, die wiederum auf direktem Wege nach Frankreich führt. Aufgrund dieser Lage bietet sich der Platz auch als Zwischenstation für Gäste auf der Durchreise nach Frankreich an.

Direkt angrenzend an das Gelände befindet sich eine Bushaltestelle, über die man problemlos in die Saarbrücker Innenstadt gelangt. Auch eine Anbindung an das Radwegenetz ist vorhanden.

Abbildung: Lage des Areals



Quelle: Amt für Stadtgrün und Friedhöfe, Verwendung nur zu Angebotszwecken im Rahmen des Verfahrens

1.3. Anforderungsprofil

Entstehen soll hier ein attraktiver Platz für Reisemobile mit Frischwasserversorgung und allen notwendigen Entsorgungseinrichtungen. Darüber hinaus soll für jeden Stellplatz eine Stromversorgung gewährleistet sein. Die Einrichtung eines WLAN Hotspots wird ebenfalls vorausgesetzt, um heutigen Kundenwünschen gerecht zu werden. Ein ganzjähriger Betrieb ist gewünscht, außerdem soll der Platz über ein attraktives Erscheinungsbild verfügen.

1.4. Kosten

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Bau und der Herrichtung des Reisemobilplatzes (Planungskosten, Bauantrag, Tiefbau und Ausstattungskosten etc.) gehen zu Lasten des Projektentwicklers / Investors.

In Bezug auf die Begrünung des Platzes ist eine anteilige Kostenübernahme durch die Stadtverwaltung möglich. Nach der erfolgten Baumaßnahme soll der Reisemobilplatz vom Projektentwickler als Pächter des Geländes betrieben werden. Die gesamten Kosten des Betriebs gehen dabei zu Lasten des Pächters.

2. Detailangaben zu Fläche und Planungsrecht

2.1. Flächenumgriff und planungsrechtliche Hinweise

Für die Einrichtung des Reisemobilstellplatzes steht eine Fläche von rund 3.000 m² zur Verfügung (Flurstück 36/7 Flur 13 Gem. Saarbrücken).

Perspektivisch ist eine Erweiterung des Reisemobilplatzes um die südlich angrenzende Grünfläche in Richtung Deutsch-Französischer Garten denkbar (Flächengröße rund 1.800 m²). Die Genehmigungsfähigkeit dieser Teilfläche ist jedoch noch nicht geklärt.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche (Flurstück 36/7 Flur 13 Gem. Saarbrücken) im Außenbereich mit einer Darstellung als „Sonderbaufläche – Freizeitanlage“ im Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Ein Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsicht (UBA) zu stellen.

2.2. Ist-Zustand der Platzfläche

Die Platzfläche ist mit einer durchmischten und stellenweise schadhaften, jedoch tragfähigen Schotterdecke belegt.

Die Versorgung mit Strom und Frischwasser ist durch die SWS (Stadtwerke Saarbrücken) sichergestellt. Entwässerungsanschlüsse für Schmutzwasser und Regenwasser sind auf dem Grundstück vorhanden.

Im Zuge der zeitweiligen Nutzung als Veranstaltungsfläche wurden die Leitungen zur Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung bereits in die Platzfläche geführt. Ein Elektroanschluss besteht ebenfalls an der westlichen Seite des Platzes. Um die Stellplätze mit Strom anzudienen, ist eine platzumgreifende Kabelverlegung notwendig.

3. Leistungen seitens des Flächeneigentümers Landeshauptstadt Saarbrücken

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verpachtet die Fläche langfristig, um über den Zeitraum der Vertragsdauer die durch den Projektentwickler getätigte Investition in die Herrichtung des Platzes zu ermöglichen. Dabei richtet sich die Laufzeit des Pachtvertrages und die Höhe der Pachtgebühr nach der Höhe der getätigten Investition.

4. Pachtverhältnis und Pachtgebühr

Für die Bereitstellung des Platzes wird ein Pachtvertrag zwischen dem Flächeneigentümer Landeshauptstadt Saarbrücken und dem Projektentwickler / Betreiber des Reisemobilplatzes geschlossen.

Bezüglich der Höhe der Pachtgebühr besteht seitens der Stadtverwaltung Verhandlungsbereitschaft, Diese orientiert sich an dem Marktpreis, der sich wiederum auch an der Höhe der Investition zur Herrichtung des Platzes orientiert.

Eine Unterverpachtung, Betriebsübergabe bzw. sonstige Weitergabe an einen Dritten ist untersagt.

Der Pächter ist für die Planung, die bauliche Umsetzung und für den Betrieb verantwortlich. Alle Lasten und Pflichten aus Bau, Betrieb und Geländenutzung gehen zu Lasten des Pächters in seiner Funktion als Projektentwickler und Betreiber des Reisemobilplatzes.

5. Interessenbekundungsverfahren: Teilnahme & Auswahl

Bei dem hier angewandten Verfahren handelt es sich um ein unverbindliches Interessenbekundungsverfahren. Auf der Basis der eingereichten Interessenbekundungen werden weitergehende Gespräche mit möglichen Projektentwicklern geführt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Ausschreibung nach öffentlichem Vergabeverfahren. Dieses schließt sich im Nachgang an das Interessenbekundungsverfahren sowie die daraus resultierenden tiefergehenden Sondierungsgespräche an.

Die Stadtverwaltung behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abubrechen und gegebenenfalls durch ein neues Verfahren zu ersetzen.

5.1 Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren

Eine Kostenerstattung, Entschädigung oder Vergütung für die Beteiligung an diesem Verfahren erfolgt nicht.

Die Interessenbekundung ist schriftlich

bis zum 4. Mai 2024

bei der Landeshauptstadt Saarbrücken, Dezernat für Wirtschaft, Soziales und Digitalisierung, Rathaus St. Johann, Rathausplatz 1, 66111 Saarbrücken

mit folgenden Unterlagen und Angaben einzureichen:

- Vorstellung der Person / des Unternehmens
- Erläuterung der Beweggründe für die Bewerbung
- Referenzen
- Mögliche Umsetzung der Anlage inkl. Ausstattungen
- Skizze des Betriebskonzeptes, inkl. Finanzierungs- und Businessplan
- Bonitätsnachweis (einer Bank zur Darstellung einer möglichen Finanzierbarkeit des Vorhabens)
- Marketingkonzept

Es können auch weitere Unterlagen eingereicht werden, die das Konzept und Vorhaben näher erläutern oder illustrieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entschädigung, Vergütung oder Schadenersatz für die Beteiligung an diesem Verfahren nicht gewährt werden und förmliche Vergabebestimmungen ausdrücklich keine Anwendung finden. Die Landeshauptstadt Saarbrücken behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und gegebenenfalls durch ein neues Verfahren zu ersetzen beziehungsweise auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Landeshauptstadt Saarbrücken.

5.2 Auswahlverfahren:

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird Bewerberinnen und Bewerber, die ihre Konzepte im Rahmen einer Interessenbekundung eingereicht haben zu Gesprächen einladen. Dabei werden Rückfragen und offene Punkte geklärt.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt anschließend im Rahmen der verwaltungsinternen „Arbeitsgruppe Reisemobilplatz“ an der unter Leitung des Wirtschaftsdezernenten das Baudezernat (Stadtplanungsamt und Amt für Stadtgrün und Friedhöfe) und das Amt für Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarkt beteiligt sind. Dabei wird eine Bewertung anhand einer Bewertungsmatrix mit gewichteten Kriterien vorgenommen:

Qualität / Wertigkeit der Umsetzung (Maximal erreichbare Punktzahl: 30 Punkte)

- Qualität der Ausführung (max. 10 Punkte)
- Betriebskonzept mit folgenden Angaben: detaillierte Ausstattung, Öffnungszeiten, Preisstruktur, Serviceleistungen, Präsenz vor Ort, Erreichbarkeit Service für Nutzer, Visualisierung der baulichen Umsetzung, Aussage zu Wartungs- und Reinigungsintervallen etc. (max. 20 Punkte)

Finanzierung, Business Plan und Bonität (Maximal erreichbare Punktzahl: 30 Punkte)

- Bonitätsnachweis (eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer finanzierenden Bank) & Finanzierungsplan (max. 10 Punkte)
- Business Plan (max. 20 Punkte)

Erfahrung & Vermarktung (Maximal erreichbare Punktzahl: 20 Punkte)

- Marketingansatz (max. 5 Punkte)
- Erfahrung des Interessenten / der Interessentin sowie Referenzen (max. 15 Punkte)

Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung eine Empfehlung zu weitergehenden Vertragsverhandlungen formulieren. Der Beschluss zu weitergehenden Vertragsverhandlungen obliegt den städtischen Gremien.

Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Pachtvertrag abgeschlossen wird.

6. Verwertung und Nutzungsrechte:

Für die Durchführung des Verfahrens räumen die Bewerberinnen und Bewerber der Stadtverwaltung Saarbrücken Nutzungsrechte (zeitlich, sachlich und räumlich unbeschränkt) an allen von ihnen erstellten Unterlagen sowie an den für die im Verfahren erbrachten Leistungen ein. Die Einräumung der Nutzungsrechte erfolgt unentgeltlich.

Die Stadtverwaltung Saarbrücken hat das Recht zur Veröffentlichung der Pläne des Projektentwicklers im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit.

7. Herausgeber und Kontaktdaten für Rückfragen

Herausgeber ist die Landeshauptstadt Saarbrücken, vertreten durch den Beigeordneten Herrn Tobias Raab in seiner Funktion als Dezernent für Wirtschaft, Soziales und Digitalisierung.

Rückfragen sind in Textform an das Dezernat für Wirtschaft, Soziales und Digitalisierung zu stellen unter LHS-DEZ7@saarbruecken.de